



03. december 2018

Til Teknik- og Miljøudvalget

Sagsnr.
2017-0356645

Orientering om anbefalinger fra Bypanelet 2018

Dokumentnr.
2017-0356645-14

På baggrund af Københavns Kommunes Bypanels arbejde i 2018 vedlægges her anbefalinger fra Bypanelet om energioptimeret boligbyggeri og kommunale byggerier i Arenakvarteret.

Baggrund

Det fremgår af Arkitekturpolitik København 2017-2025, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. maj 2017, at ”Vi skal lære af erfaringerne i København – både fra de vellykkede og mindre vellykkede projekter. Københavns Kommune foretager løbende evalueringer af færdige byggerier, så resultater, gode erfaringer og løsninger bringes ind i kommende projekter”.

Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor nedsat et rådgivende Bypanel, som hjælper forvaltningen med at få viden fra realiserede byggerier og giver forvaltningen et ”udefra og ind” -perspektiv på forvaltningens arbejde. Bypanelet har eksisteret siden 2016. Af kommissoriet for Bypanelet 2018-2019 fremgår, at Teknik- og Miljøudvalget orienteres om Bypanelets anbefalinger.

Bypanelets møder i 2018

Bypanelets anbefalinger er formuleret på baggrund af besøg til følgende gennemførte byudviklingsprojekter:

Energioptimeret boligbyggeri den 27. juni 2018:

- Tingbjerg afd. 1, Tårnhusstræde 24, Brønshøj.
- Ryesgade 25, Nørrebro.
- Samuels Hus, Thorsgade 65, Nørrebro.

Kommunale byggerier i Arenakvarteret den 10. september 2018:

- Idrætsinstitutionen LilleArena, Robert Jacobsens Vej 4.
- Ørestad Skøjtehal, Hannemans Allé 14A+B, Ørestad.
- Kalvebod Fælled Skole, Else Alfelts Vej 2, Ørestad.

Anbefalinger fra Københavns Kommunes Bypanel

Hovedpointerne i Bypanelets anbefalinger er kort opsummeret i dette notat. En sammenfatning af Bypanelets observationer og anbefalinger, samt hvordan Teknik- og Miljøforvaltningen vil anvende Bypanelets arbejde, er beskrevet i bilag 1 og 2.

Energioptimeret boligbyggeri

For at skabe bedre bygninger og boliger, når Københavns Kommune energioptimerer, anbefaler Bypanelet:

- At beboerne skal opleve, at boligen får nye kvaliteter ud over at være energioptimeret med blandt andet fokus på, at energioptimering også handler om at øge livskvalitet.
- At skabe incitament hos bygningsejere til at energioptimere ved at tydeliggøre, hvorfor energioptimering er en god investering. Og understøtte et helhedsblik på energioptimering ved at hente erfaring og formidle metoder fra byfornyelsesprojekter.
- Altid at lave en strategi for ændring af bygninger tidligt i processen ved blandt andet at skabe rum til i højere grad at bevare, føje til og transformere bygninger, bydele og byrum.

Kommunale byggerier i Arenakvarteret

For at planlægning af kommunale byggerier bidrager til byens liv og sammenhængskraft, anbefaler Bypanelet:

- At udvide kommunens byggeprogram til også at fokusere på, hvilken værdi byggeriet kan give til borgere og til byen ved blandt andet at inkludere læringsmidler i byggebudgetter, så kommunen hele tiden lærer af gennemførte projekter.
- At udvikle et strategisk blik på planlægning af kommunale byggerier. Herunder at arbejde mere fleksibelt med at placere kommunale funktioner, så det er muligt at tilpasse og ændre planer undervejs, når kommunen bliver klogere på brugernes behov.
- Altid at vurdere kommunalt byggeri i en bymæssig sammenhæng og sætte fokus på, hvordan kommunale byggerier planlægges til såvel brugere i bydelen og fra hele byen.

Videre proces

Bypanelets anbefalinger sendes til ejerne af byggerierne, som Bypanelet har besøgt, og indgår i en videre formidlings- og læringsproces. Anbefalingerne ligger i tråd med Arkitekturpolitik København 2017-2025 og understøtter implementeringen. Bypanelet forventes at afholde to møder i 2019. Teknik- og Miljøudvalget orienteres om Bypanelets anbefalinger efter hvert møde i Bypanelet. Fokus for Bypanelets næste møde er cirkulært byggeri.

Tina Saaby, Stadsarkitekt
Byens Udvikling

Bilag

1. Anbefalinger fra Københavns Kommunes Bypanel 2018. Energiopimeret boligbyggeri.
2. Anbefalinger fra Københavns Kommunes Bypanel 2018. Kommunale byggerier i Arenakvarteret.

ANBEFALINGER FRA KØBENHAVNS
KOMMUNES BYPANEL 2018

ENERGIOPTIMERET BOLIGBYGGERI



BILAG 1

Fokus for Bypanelets anbefalinger - Klimaindsats med mere værdi

Med en målsætning om 20 pct. reduktion i varmekonsumet er energioptimering af den eksisterende bygningsmasse et af midlerne til at opnå Københavns Kommunes mål om at blive CO₂-neutral i 2025. Samtidig fremgår det af Arkitekturpolitik København, at energioptimering skal styrke bykvaliteten. Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor fået Bypanelets anbefalinger til, hvordan forvaltningen skaber bedre bygninger og boliger, når forvaltningen energioptimerer.

Spørgsmål til Bypanelet:

- Hvordan sikrer vi, at det eksisterende byggeri tilføres arkitektonisk og brugsmæssig merværdi, når bygningen bliver energirenoveret. Fx i form af altaner og/eller nye facader med mere lysindfald?
- Hvordan arbejder vi mere helhedsorienteret med energiforbrug? Fx ved at medtænke dagslys og indeklima i forhold til bygningens rum, vinduer, isolering og teknik?
- Hvordan fremmer vi arkitektoniske løsninger, der sikrer en god og effektiv udnyttelse af dagslys og naturlig ventilation?
- Hvordan transformerer vi eksisterende bydele, byrum og bygninger, så de bevarer de bærende værdier og samtidig bygger nye lag på byens fortælling.
- Hvordan skaber vi incitament for bygningsejere til at energirenovere boliger?

Erfaringer fra energioptimeret boligbyggeri

Bypanelets anbefalinger er formuleret på baggrund af besøg til følgende tre energioptimerede boligbyggerier d. 27. juni 2018:

1. Tingbjerg afd. 1, Tårnhusstræde 24, Brønshøj.
2. Ryesgade 25, Nørrebro.
3. Samuels Hus, Thorsgade 65, Nørrebro.

Bypanelet består af:

- Helle Søholt, Founding Partner, CEO, Gehl
- Peder Baltzer Nielsen, stadsarkitekt, Aalborg Kommune
- Lars Autrup, direktør, Arkitektforeningen
- Jens Bertelsen, næstformand Akademiraadet, CEO Bertelsen & Scheving Arkitekter
- Susanne Grunkin, formand Danske Landskabsarkitekter
- Flemming Frost, Founding Partner, Juul Frost Arkitekter
- Charlotte Falstrup, projektleder, Green Building Council Denmark
- Julie Schack, arkitekt og byplanlægger, ByogLandskab
- Tina Saaby, stadsarkitekt, Københavns Kommune (formand)

Case 1 Tingbjerg afd. 1

Adresse: Tårnhusstræde 24, Brønshøj

Byggeår: Opført 1955-1958, renovering 2015-

Bygherre: fsb

Rådgiver: Rambøll (renovering og helhedsplan)

Anvendelse: Almene boliger

Bevaringsværdi: udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i kommuneplanen

Renovering: Skimmelsvamp er fjernet. Forbedret indeklima lejligheder med ventilation, nye vinduer, eftersolering af gavle og tage. Nyt badeværelse og nye skabe i udvalgte lejligheder. Nyt køkken i alle lejligheder. Forbedrede udearealer og adgang fra lejligheder i stueetage til udearealer.



Case 2 Ryesgade 25

Adresse: Ryesgade 25, Nørrebro

Byggeår: Opført 1906, Renoveret 2016-2017

Bygherre: Drost Fonden

Rådgiver: Leif Rönby og Krydsrum Arkitekter

Anvendelse: Boliger (privat udlejning) og erhverv

Bevaringsværdi: SAVE 4

Renovering: Renovering og efterisolering af facaderne. Nye 3-lags energivinduer, nye badeværelser og køkkener i boliger. Der er blevet bygget syv nye tagboliger og -terrasser samt anlagt solceller, der driver et ventilationsanlæg med varmegenvinding.



Case 3 Samuels Hus

Adresse: Thorsgade 65, Nørrebro

Byggeår: Opført 1924-1932, Transformeret 2016-2017

Bygherre: Boligforeningen Vibo

Rådgiver: Agency, Seistrup + Lundgaard C. Sophus Søbye

Anvendelse: Boliger

Bevaringsværdi: SAVE 3

Renovering: Transformation af tidligere kirke til 32 ungdomsboliger og 2 familieboliger. Tagudskiftning med efterisolering af klimaskærm. Døre, vinduer og teglsten er genanvendt.



Energioptimering skal give mere oplevet værdi for beboerne

Anbefaling

At beboerne skal opleve, at boligen også får nye kvaliteter ved energioptimering.

Sæt fokus på, at energioptimering også handler om at øge livskvalitet, så en renovering med fokus på energi giver mere oplevet værdi, end den tager.

Læringspunkter

- *Forhaver giver merværdi*
I Tingbjerg har nye forhaver med direkte udgang fra lejligheder givet en ekstra værdi for boligerne i bygningernes stueetage. Forhaverne giver samtidig merværdi til den samlede bebyggelse, fordi der er kommet liv langs kanten af bygningerne.
- *Forbedring eller forringelse?*
I Tingbjerg oplevede beboeren, som Bypanelet besøgte, generelt renoveringen som en forringelse af boligens kvalitet. Støvet samler sig på væggen ved udsugningen, De sænkede lofter giver mindre dagslys. Og en vindueskarm er blevet fjernet.
- *Fællesarealer med høj brugsværdi*
I Ryesgade 25 har renoveringen skabt plads til flere nye fællesfunktioner, som gør brug af fællesarealer mere attraktiv. Fx er der etableret toilet og køkken til de nye fællesrum på taget, og der er skabt nem adgang til arealerne.
- *Mere dagslys*
I Ryesgade 25 er vinduer mod gaden udskiftet med spanske altaner. Det har givet boligerne mere og bedre dagslys.
- *Stor variation mellem etagerne*
I Samuels Hus har lejligheder i bygningens nederste etage dårligt dagslys. Derimod har de øverste boliger højt til loftet, som giver gode indretningsmuligheder i en lille bolig. Loftshøjden er for eksempel udnyttet til en hems.

Forvaltningen anvender anbefalingen ved at

- Dialog med større bygningsejere og andelsforeninger. Blandt andet via Energispring
- Supplere evalueringer af energioptimeret byggeri med spørgsmål til hvordan byggeriet giver værdi for beboere.



Foto: Nye forhaver i Tingbjerg.

Tydeliggør hvorfor energioptimering er en god investering

Anbefaling

At skabe incitament hos bygningsejere til at energioptimere ved at tydeliggøre hvorfor energioptimering er en god investering. Understøt et helhedsblik på energioptimering ved at hente erfaring og formidle metoder fra byfornyelsen.

Læringspunkter

- *Langsigtet værdi*
I Ryesgade 25 er der etableret større og også flere boliger ved renoveringen. Der er således blevet plads til flere beboere og nye boligbehov. Det er lykkedes at holde prisen på huslejen nede og fastholde beboerne efter renoveringen. Det skaber værdi for bygherrer, fordi beboere bliver boende længere.
- *Ekstraordinær høj kvalitet*
I Ryesgade 25 har byfornyelsen været med til at gøre det attraktivt for bygningsejeren til at renovere og til at vælge løsninger i høj kvalitet, fx i valget af byggematerialer.
- *Trygt udemiljø giver sikker investering*
I Ryesgade 25 giver renoveringen af udemiljøet merværdi til både boliger, bygningsejer og nærområdet: Spanske altaner, fælles tagterrace samt gårdmiljø. Og erhverv i stueetagen giver synligt hverdagsliv, der bidrager til tryghed.

Forvaltningen anvender anbefalingen ved at

- Samle og formidle eksempelsamling med energirenoveringer fra Byfornyelsen
- Hente viden om energiløsningers performance.
- Undersøge, hvilke muligheder der kan understøtte incitament hos bygningsejere til at energioptimere bygninger.
- Facilitere dialog med ejendomsadministratorer om det langsigtede fokus.



Foto: Nye tagboliger i Ryesgade 25.

Udvikle transformationsstrategi for ændring af bygninger

Abefaling

Altid at lave en transformationsstrategi for ændring af bygninger tidligt i processen. Skab rum til i højere grad at bevare, føje til og transformere bygninger, bydele og byrum.

Læringspunkter

- *Yderisolering med respekt for det eksisterende*
I Tingbjerg er de oprindelige mursten genbrugt til udvendig isolering af bygningernes gavle. Det er en løsning, som bevarer byggeriets oprindelige karakter. Brug demonstrationsprojekter og mål på resultatet, før det bliver skaleret op. Ved at teste løsninger kan vi få bedre byggerier og energibesparelser.
- *Tagets form giver unikke tagboliger*
I Ryesgade 25 er tagets særlige udformning med til at muliggøre de unikke nye fællesarealer og særlige boligtyper.
- *Mange restriktioner*
I Samuels Hus bærer omdannelsen præg af, at der har været ekstremt mange restriktioner, fx parkeringskrav eller krav om værn på tagterrassen, der skærmer mod indblik. Kirkerummets arkitektoniske potentiale kunne være udnyttet bedre. Eksempelvis er gangarealet indrettet ligesom i de fleste andre bygninger.
- *Privatisering af byens fælles rum*
I Samuels Hus medfører omdannelsen fra kirke til ungdomsboliger, at et af byens fælles rum er blevet privatiseret. Der er behov for at tænke bystrategisk tidligt i processen. Hvad gør vi med offentlige rum, når det kommer nye funktioner - skal de stadig være offentligt tilgængelige?

Forvaltningen anvender anbefalingen ved at

- Undersøge muligheder og begrænsninger i interne processer i forhold til at realisere arkitekturpolitikens målsætning om at transformere bydele, bygninger og byrum så de bygger nye lag på byens fortælling.
- Inspiration til retningslinjer for tagboliger.



Foto: Samuels kirke er omdannet til ungdomsboliger.

Juni 2018

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

ANBEFALINGER FRA KØBENHAVNS
KOMMUNES BYPANEL 2018

KOMMUNALE BYGGERIER I ARENAKVARTET



BILAG 2

Fokus for Bypanelets anbefalinger - Byliv og sammenhængskraft

Københavns Kommune har et mål om, at Københavnerne skal opholde sig 20 % længere i byens rum i 2025. Og i Arkitekturpolitik København skriver vi, at arkitekturen skal danne ramme for fællesskaber, så vi kan understøtte sammenhæng i byen og mødet mellem mennesker. Det betyder blandt andet, at kommunale funktioner skal bidrage til byens lokale liv, så flere bliver længere i byens rum. Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor fået Bypanelets anbefalinger til, hvordan planlægningen af kommunale funktioner kan bidrage til byens liv og sammenhængskraft.

Spørgsmål til Bypanelet:

- Hvordan giver de kommunale funktioner liv til kvarteret?
Fx indretning af friarealer, byrum, ophold, hegn mv.
- Hvordan styrker de kommunale funktioner bydelens egenart og identitet?
- Hvordan bidrager de kommunale funktioners placering til at skabe en sammenhængende by? Fx samspil med den omgivende by eller sociale aspekter.
- Hvordan åbner de kommunale funktioner op for at kunne anvendes til flere formål? Fx faciliteter.
- Hvordan understøtter de kommunale funktioner bydelens organisering og struktur? Fx bevægelsesmønstre, trafikale forhold, og at der ikke skabes barrierer.

Valg af cases

Bypanelets anbefalinger er formuleret på baggrund af besøg til følgende tre nye kommunale byggerier i Arenakvarteret Ørestad d. 10. september 2018:

1. Idrætsinstitutionen LilleArena, Robert Jacobsensvej 4.
2. Ørestad Skøjthal, Hannemans Allé 14A+B.
3. Kalvebod Fælled Skole, Else Alfelts Vej 2.

Bypanelets anbefalinger har givet input til:

- Projektet "Kommunale funktioner som strategisk byplanlægning"
- Kommende lokalplan i Ørestad Syd
- Planlægning af skoler
- Fremadrettet strategisk arbejde med multifunktionalitet

Bypanelet består af:

- Helle Søholt, Founding Partner, CEO, Gehl
- Lars Autrup, direktør, Arkitektforeningen
- Jens Bertelsen, næstformand Akademiraadet, CEO Bertelsen & Scheving Arkitekter
- Susanne Grunkin, formand, Danske Landskabsarkitekter
- Flemming Frost, Founding Partner, Juul Frost Arkitekter
- Charlotte Falstrup, projektleder, Green Building Council Denmark
- Julie Schack, arkitekt og byplanlægger, ByogLandskab
- Tina Saaby, stadsarkitekt, Københavns Kommune (formand)



Case 1 Idrætsinstitutionen LilleArena

Adresse: Robert Jacobsensvej 4

Areal: 2.000 m²

Bygherre: Københavns Kommune

Bygningsarkitekt: KHS Arkitekter (totalrådgiver),
Dorte Mandrup (skitseforslag).

Landskabsarkitekt: BOGL Aps

Økonomi: 25.000 kr/m² (ekskl. inventar)

Proces: Igangsat 2013. Indviet i april 2017



Case 2 Ørestad Skøjtehal

Adresse: Hannemans Allé 14A+B

Areal: 5484 m²

Bygherre: Københavns Kommune

Bygningsarkitekt: Christensen og Co

Landskabsarkitekt: PK3 Landskab

Økonomi: 18.000 kr/m²

Proces: Igangsat 2008. Indviet i oktober 2016



Case 3 Kalvebod Fælled Skole

Adresse: Else Alfelts Vej 2-4

Areal: 11.557 m²

Bygherre: Københavns Kommune

Bygningsarkitekt: Lundgaard og Tranberg Arkitekter

Landskabsarkitekt: BOGL

Inventar: JJW Arkitekter

Økonomi: 33.000 kr/m² (ekskl. inventar)

Proces: Igangsat i 2014. Indviet i oktober 2018

(Foto: Lundgaard & Tranberg Arkitekter)

Udvide byggeprogrammer til at fokusere på værdi for by, brugere og borgere

Anbefaling

At udvide kommunens byggeprogrammer til også at fokusere på hvilken værdi byggeriet kan give til borgere, brugere og byen samt hvilken vision kommunen har med hver enkelt projekt. Læg læringsmidler ind i byggebudgetter, så vi hele tiden lærer af gennemførte projekter.

Læringspunkter

- *Bygningen skal tage afsæt i brugere og byliv*
Daginstitutionen LilleArena står valget af byggematerialer i kontrast til brugergruppen. Fx høje værn om legepladser, facader i metal og vægge og gulve i beton. Tænk først program, så proces og derefter projekt, for at brugernes behov og byens liv bidrager til at forme bygningen. Og vær præcis på, hvad der er kommunale generelle retningslinier, og hvad det er brugerne kan påvirke.
- *Gentænk byggeprogrammet ved ny placering*
Ørestad Skøjtehal er oprindeligt planlagt til at ligge på Østerbro. Ved den nye placering i Ørestad er der sket en tilpasning af byggeriet. Spørgsmålet er om den tilpasning, der er sket har været tilstrækkelig til at skabe sammenhæng til den nye kontekst. Fx ligger cykelparkering på modsatte siden end indgangen.
- *Tænk i synergi mellem funktioner*
I Kalvebod Fælled Skole er to kommunale funktioner, en skole og en sportshal, placeret i samme bygning. Det er fleksibiliteten i byggeriets program, der har muliggjort synergi mellem de to funktioner. Processen med at invitere rådgivere ind til interviews inden byggeprogrammet blev formuleret har været vejen til det gode og nytænkende resultat.

Forvaltningen anvender anbefalingen ved at

- Dialog med fagforvaltningerne om deres byggeprogrammer i forbindelse med implementering af arkitekturpolitikken.

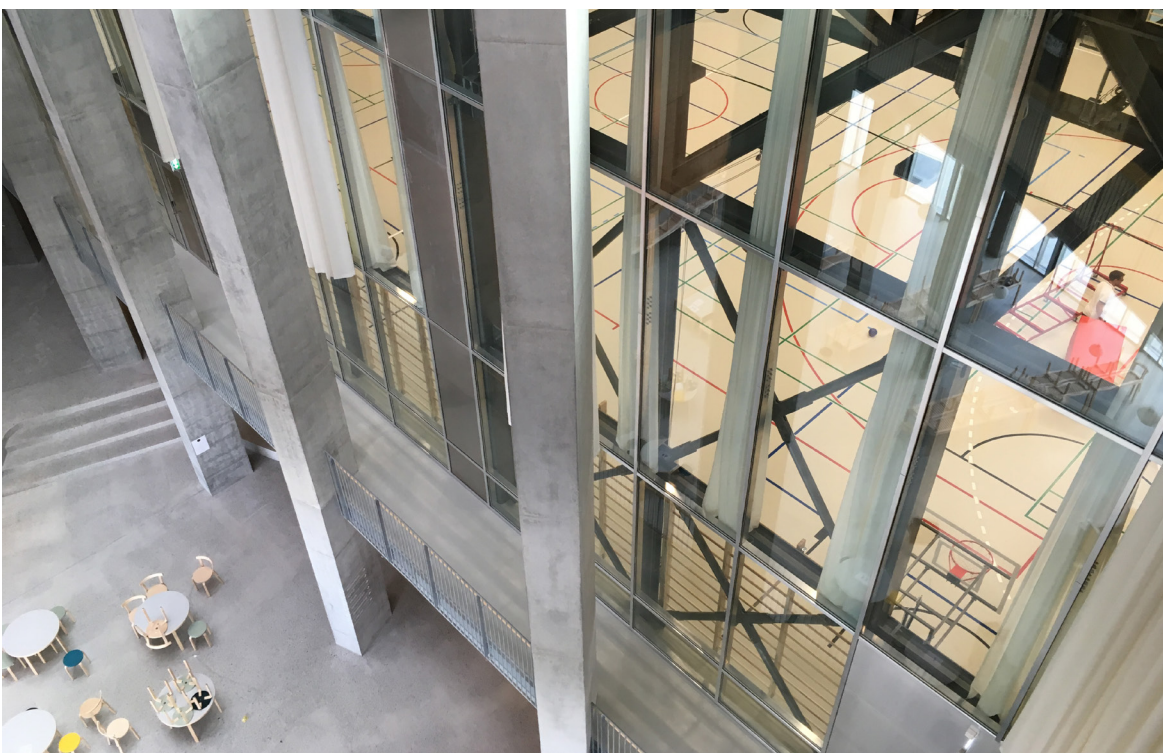


Foto: Sportshallen i midten af bygningen i Kalvebod Fælled Skole.

Behov for et strategisk blik på planlægning af kommunale byggerier

Anbefaling

At udvikle et strategisk blik på planlægning af kommunale byggerier.

Arbejd mere fleksibelt med placering af kommunale funktioner, så det er muligt at tilpasse og ændre på planer undervejs, når vi bliver klogere på brugernes behov.

Læringspunkter

- *Ændret præmis med de samme rammer*
Daginstitutionens areal er oprindeligt planlagt til en tredjedel af de nuværende børnegrupper. Når præmissen for daginstitutionen er ændret væsentlig, er der behov for at de planmæssige rammer genovervejes.
- *Koordinere byliv og brug af arealer på tværs af bydelen*
Ved beslutningen om at flytte skøjtehallens placering er det ikke lykkedes at fastholde brugergrupperne. En koordinator engagerer nye brugergrupper og koordinere driften, men alle arealer er ikke taget i brug endnu. Kan vi i højere grad koordinere brug af arealer på tværs af de kommunale funktioner i hele bydelen, fx via en bydelsforvalter.
- *Placering skaber godt afsæt for videre udvikling af bydelen*
Skolens placering er fantastisk på kanten af Amager Fælleds, hvor den binder bydel og landskab sammen. Placeringen skaber et godt afsæt for den videre udvikling af en ny bydel.
- *Mere drift ved flere funktioner*
I Kalvebod Fælled Skole anvendes skolegården og sportshal af både skolen og andre brugere. Det kræver mange timers drift, for at det er klar til skolebørn næste dag Sportshallen bruges til blandt andet til harpiks-håndbold, som kræver ekstra drift. Den ene drift og vedligehold kan således ikke spares væk ved sammenlægning af to funktioner.

Forvaltningen anvender anbefalingen ved at

- Indgår i "Principper for placering af kommunale funktioner som strategisk byplanlægning". Princip #2: Vi placerer kommunale funktioner, så de skaber synergi med eksisterende og planlagte relevante funktioner og kan anvendes på flere måder og af forskellige brugere.



Foto: Ørestad Skøjtehal har ændret placering af Østerbro til Ørestad.

Byggerierne skal kædes bedre sammen med omgivelserne

Anbefaling

Altid at kigge på kommunalt byggeri i en bymæssig sammenhæng. Sæt fokus på, hvordan kommunale byggerier planlægges både til brugere i bydelen og til brugere fra hele byen.

Læringspunkter

- *Overgang mellem by, fælled, arena*
Dagsinstitutionen LilleArena er placeret på et sted i bydelen, hvor den skal kunne håndtere overgange til både Arena, boligbebyggelse og fælled. Dagsinstitutionen er planlagt, så den har potentiale til at blive samtænkt med Kilen. Men hegn gør, at byggeriet lukker sig om sig selv i stedet for at åbne op mod Amager Fælled.
- *Facader opleves som bagsider*
Skøjtehallen har en fin åbning mod Kilen, der er bydelens fælles byrum. Men der er ikke andre funktioner ved Kilen, som vender ud mod byrummet og således kan gøre det attraktivt for hverdagslivet i bydelen.
- *En københavner-attraktion*
Skøjtehallen er en attraktion for hele byen, ikke kun for bydelen. Der er behov for i højere grad at tænke byens brugere og lokale brugere sammen, fx ved at arbejde med, hvordan man ankommer til bydelen og til skøjtehallen.
- *Skolegården som et fælles byrum*
Skolegården i Kalvebod Fælled Skole er åben og fungerer som et fælles byrum i bydelen. Børnene kan fint navigere i den åbne skolegård, men for andre brugere kan det være vanskeligt at aflæse, fx hvor skolegården starter og slutter, eller hvor skolens indgang er. Kan der i højere grad arbejdes med at skabe forskellige zoner i skolegården som fx ankomst eller samlingssteder, der anviser brug og adfærd i byrummet.

Forvaltningen anvender anbefalingen ved at

- Indgår i "Principper for placering af kommunale funktioner som strategisk byplanlægning"
Princip #4: Vi udnytter eksisterende bygninger og vi placerer kommunale funktioner, så bygninger og byrum understøtter Københavns egenart og københavnerliv.



Dagsinstitutionen LilleArena: Landskabet er overgang mellem by, fælled, arena.

September 2018



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen